

מתן תוקף

ההסתדרות הציונית
חטיבת ההתיישבות

מרחב תכנון מקומי
מ.א.הר חברון

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

ת כ נ י ת מ ת א ר מ פ ו ר ט ת מ ס '

5 1 2

ל ש נ ת ת ש נ " ו 1 9 9 7

ל י ש ו ב:

ע ת נ י א ל

תאריך עידכון : יולי 1997

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	4
פרק ג' - חלוקת שטחים	5
פרק ד' - תנאים מיוחדים.....	5
פרק ה' - רשימת תכליות.....	6
פרק ו' - פיתוח נטיעות.....	10
פרק ז' - תשתית.....	11
פרק ח' - שונות.....	12
פרק ט' - חתימות.....	13

פרק א':- התוכנית

1. המקום:

עתניאל נ.צ. רשת ישראלית.
צפון דרום 093700 - 094500
מזרח מערב 152200 - 153100
כפר: סמוע, גוש פיסקלי: 1, מוקע: ווד אר רמיתה

2. גבול התוכנית:

כמותחם בתשריט בקו כחול.

3. שם וחלות התוכנית:

תוכנית מתאר מפורטת מס' 512
לישוב קהילתי עתניאל שנת תשנ"ז 1997

4. מסמכי התכנית:

התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתוכנית זו מהווה חלק
בלתי נפרד ממנה.
תקנון: 15 דפי הוראות בכתב.
נספח ביוכ מאושר ע"י ועדת משנה לביוכ ואספי"ס.
ק.נ.מ 1:1000.

5. שטח התוכנית:

כ- 280.20 דונם.

6. יוזמי התוכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה הר חברון.

7. מגישי התוכנית:

מועצה אזורית הר חברון.

8. עורכי התוכנית:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתישבות, האגף
לתיכנון ומבני משק, אדריכל עלי פורטי, חצב, 14,
עומר, טלפון: 07-6496113.
משרד הבנוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים
חדשים.

10. מטרת התוכנית:

א'- תיחוס שטח פתוח לישוב עתניאל.
ב'- קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים
בתחום התוכנית.
ג'- התווית רשת דרכים למיניהן וסיווגן.
ד'- קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם,
מבני ציבור, מבני מלאכה, תעשיה ואחסנה באזורים
בהם מותרת הבניה.
ה'- קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת
השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
ו'- קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחייבו את
מבצעי התכנית.

1. התכנית:
תשריטים
תכנית מתאר מפורטת מס' 512 לשוב עתניאל כולל
והוראות לשנת 1994.
2. הועדה:
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה הר חברון.
3. אזור:
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים
מיוחדים במינס כדי לציין את אופי השימוש המותר
בקרקעות ובנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו
לפי תוכנית זו.
4. תוכנית חלוקה:
תוכנית חלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על
תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
בתוכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה
מהנחיות לחלוקה של תוכנית זו, ובלכד שהשינוי לא
יחרוג מעבר ל-5%.
5. קו בנין:
קו לאורך החזית או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר
להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין
במפורש אחרת בתוכנית.
6. קומה:
חלק מבנין הנמדד אנכית בין 2 רצפות סמוכות הנמצאות
זו מעל זו והכולל עובי הריצפה של אחת מהן.
7. מישור הגבלת
בניה לגובה:
מישור דימיוני בגובה מסוים מעל פני הטופוגרפיה
הטבעית, אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו,
אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתוכנית.
8. קו דרך:
קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל
הכלול במונח הדרך.
9. שטח בניה ברוטו:
השטח המתקבל עפ"י מדידה לפי קווי בניה חיצוניים.
שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה
המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר.
10. תוכנית בינוי:
מבוססת על תוכנית מפורטת, קיימת ומאושרת, הכוללת
העמדת הבנינים מידותיהם מספר קומותיהם, גובהם
הכללי, הגישות אל הבנינים, התוית דרכים בשטח
התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומיפליהם הכלליים,
סימון שטחי חניה, ירק, סוגי נטיעות והנחיות כלליות
לפיתוח השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי
רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד'.
גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות,
מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן
כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן
11. המהנדס:
מהנדס הועדה המחוזית או המקומית לפי הענין או כל
אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב סמכויותיו, כולן או
מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית:

אזור מיועד ל:	צבע בתשריט	שטח (דונם)	סה"כ (%)
מגורים א'	כתום	60.81	21.70
אזור מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	23.22	8.29
מבני ציבור	חום מותחם בחום כהה	18.55	6.62
שטח תעשייה	סגול מותחם סגול כהה	18.41	6.57
שטח ציבורי פתוח	ירוק	90.67	32.36
מתקני הנדסיים	אפור עם פסים אלכסוניים בצבע סגול כהה	1.35	0.48
דרך קיימת או מאושרת	חום בהיר	19.73	7.04
דרך מוצעת	אדום	41.09	14.66
דרך לביטול	אדום עם פסים לבנים	0.56	0.20
דרך משולבת	אדום עם פסים ירוקים	5.81	2.07
	סה"כ	280.20	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.

1. תכליות ושימושים:

לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. אופן ביצועה של תוכנית מפורטת

א. בכוחה של הועדה יהי להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

1. לגבי כל אזור שלגביו קיימת תכנית מפורטת וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע.

2. תוכן ביחס לכל הסכם הכלול בגבולות התכנית, תוכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח.

3. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

5. יקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו, ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, לאשר הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת חלקית, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לשוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה- רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה.

כללי:

א'- לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת תכליות, תחליט הועדה ע"פ השוואה לתכליות המותרות באזור בנידון או ע"פ תכנית מפורטת שתפקד.

ב- בכפיפות לסעיף א' לעיל, אפשר יהיה בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות ע"פ רשימת תכליות זו.

ג- קביעת התכליות הנ"ל תעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.

ד'- בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בניתו.

ה'- חניה במוסכים, באזור המגורים תאושר ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית אחידה.

1. אזור המגורים א':

כללי:

א. שטח זה מיועד לבתים חד משפחתיים על מגרשי בניה בשטח ממוצע של כ 550 מ"ר (כאשר לא תותר חלוקה נוספת של המגרש מעבר למסומן בתשריט), באחת מהאפשרויות הבאות:

ב. התרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיים התנאי הבא:

בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת התרי בניה למגורים גם בלי שנתקיים ביצועם, וקצב הביצוע מניח את הדעת.

מבנים חד משפחתיים:

1.1 בניית מבנים חד משפחתיים (בודדים) על מגרש, כאשר:

- קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש, רחוב או דרך) ע"פ התשריט ולא פחות מ-..... 4.0 מ'
- קו בניין אחורי..... 3.0 מ'
- קו בניין צדדי..... 3.0 מ'

1.2 בכל האמור לעיל ולגבי מגרשים פינתיים יהיו שני קווי הבניין הנוספים (מעבר לקווי הבניין הקדמיים) לפי הגדרתם קווי בניין צדדיים.

1.3 מבני עזר (בתחום אזורי מגורים): תותר הקמת מבנה עזר נפרד בשטח המגרש עד 40.0 מ"ר שיכלול פונקציות חניה/מחסן ביחידה אחת, לגביה יהיו קווי הבניין כלהלן: בתחום קוי הבניין המתחייבים לגבי בתי מגורים. באישור הועדה יותר גם:

- קו בניין אחורי..... 0.0 מ'
 - קו בניין צדדי (בהסכמת וחתימת השכן) 0.0 מ'
 - קו בניין קדמי (בחזית המשיקה לכביש רחוב או דרך)..... 1.0 מ'
- קווי הבניין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום.
ניקוז גגות מבנה ופתחיו לא יופנו למגרש שכן.

1.4 שטח בניה מותר

סה"כ 220 מ"ר בשתי קומות סה"כ מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
שטח מחסן הנבנה כחלק ממבנה המגורים, יכלל בשטח הבניה המותר, חניה לא תכלול בשטח הבניה המותר. שטח מרתף מגובה 1.80 מ' יכלול בשטח הבניה המותר.

1.5 מישור הגבלת בנייה לגובה

- א' בשתי קומות עם גג רעפים 8.0 מ'
- ב' שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30° .
- ג' בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג 7.5 מ'
- ד' גובה המבנה כולל מבנה היציאה לגג לא יעלה 8.5 מ'
- ה' גובה מעקה מפני הגג יהיה..... 1.05 מ'

הגבהים הנ"ל ימדדו אנכית מהמפלס התחתון של ריצפת קומת המגורים התחתונה.

1.6 מפלס ריצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה המקומית, כאשר מפלס זה בחלקו הנמוך של המגרש לא יעלה על 1.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בכל נקודה שהיא ומפלס זה בחלק הגבוה של המגרש לא יעלה על 0.5 מ' מהקרקע הטבעית הגובלת בו בנקודה אחת.

1.7 קומת מסד/עמודים מפולשת:

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט בסעיף 1.6 לעיל, ייוצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה, יהיה גובהו המריבי 1.2 מ' ממקום הנמוך ביותר של הקרקע מתחת לריצפה. מרווח שיבצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותוצע התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות או לחילופין להשתמש בחלל כקומת עמודים מפולשת. הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף 1.6 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.6 מ'.

1.8 גימור חזיתות בבתים:

- 1.8.1 גמר הבניה יהיה בטיח השלכה או התזה, אבן טבעית, אבן נסורה מסותתת לבנים שרופות או לבני סיליקט. בניית בתים מעץ תותר בכפוף לכל ההנחיות שבתקנון.
- 1.8.2 בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבן בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המקומית בכל מקרה ומקרה.
- 1.8.3 גימור גג שטוח, במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה מחומרים שלא יהיו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור הועדה ולא יושאר גג עם הלכנה בלבד על אספלט.
- 1.8.4 גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין. לא יותר מכנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים נתונים. הגג יהיה כדוגמת ומחומר המבנה העיקרי וגובהו לא יעלה על 2.5 מ"ר.

1.9 דודי שמש:

ינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש הכל באישור הועדה.

- 1.9.1 בגגות רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד באישור הועדה.
- 1.9.2 בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר למפורט בסעיף 1.5 לעיל.

1.10 מתקן כביסה:

- 1.10.1 מתקן כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה באישור הועדה.
- 1.10.2 בכל מקרה אין להתקין מתקן כביסה נפרד מהמבנה אלא באישור הועדה, והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה.

2. אזור מגורים מיוחד:

שטח זה מיעוד לבניית ישוב זמני בצפיפות יחסית גבוהה. תוספת בניה למבנים קיימים ו/או בניה חדשה יותרו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
יעודו החלופי של השטח יקבע בעתיד עפ"י תכנית מפורטת, שתאושר ע"י מ.ת.ע, לגבי תוגש תכנית בינוי לועדה המקומית.

3. שטח למיבני ציבור:

א' - לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

1. מאספי הביב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
2. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
3. מערכת הספקה ראשית של מים.
4. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
5. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
6. מבנה למכולת או צרכניה.
7. מקום תפילה.
8. מרפאה או טיפת חלב.
9. מחסן נשק וציוד הגמר, מיקום ותיכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ב' - היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקמו 2 התנאים הבאים:

א. הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית יחסית להיקף הבניה המבוקש, ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

ב. בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג' - הוועדה המקומית תוכל להתנות מהן התרי הבניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים הכל בהתאם לתכנית זו.

ד' - הגדרות בניה:

קווי בנין לאורך דרכים כמסומן בתשריט.
אחוז בניה בכל מגרש עד 50% כולל - ובלבד שלא יהיה יותר מ-30% מגודל המגרש בקומת הקרקע.
מישור הגבלת בניה לגובה עד 12 מ'.

ה' - התרי בניה למבני ציבור ינתנו בהתאם לתנאים בסעיף ולאחר אישור תכנית בינוי לאזור המגרש.

4. שטח לתעשייה:

בקשה להיתרי בניה ורשיון עסק תוגש לאחראי על איכות הסביבה ביחידת קמ"ט בריאות/לשכת הבריאות המחוזית באר שבע. בכל מקרה בו קיים חשש למפגעים יוגש עפ"י דרישת מהנדס התברואה תסקיר השפעה על הסביבה המתייחס למפגעי ביוב (נזקים למערכת ולסביבה) רעש, זיהום אויר, וחזות.

לבקשה יצורף תשריט תהליך הייצור אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

4.1. שטחים למבני מלאכה אחסנה ותעשייה

מבני מלאכה אחסנה ותעשייה ימוקמו כמסומן בתשריט.

גובה המבנה מעל 0.00 לא יעלה על 12.0 מ'.

מתקנים טכניים הדורשים גובה נוסף יוגשו לאישור הועדה.

קו בנין לכביש כמצוין בתשריט, אך לא פחות מ-5.0 מ'.

קוי בניה הגובלים בשטח למבני ציבור ולמגורים

למעט מבנים קיימים 8.0 מ'.

אחוז בניה מותר 50%.

הגבלת תעשיות בהתאם להנחיות השירות לשמידת איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

פתרונות לחניה ינתנו במסגרת ובתוך המגרשים או בחניות מרוכזות גודל חניה לפי מקום חניה ל-60 מ"ר מבנה תעשייה לא כולל חניה לצורך פריקה וטעינה.

5. שטח ציבורי פתוח

יעודו של שטח זה כלהלן:

1. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
2. מגרשי משחקים.
3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
5. למיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט ברוטו לא יעלה על 20% משטח המגרש.
6. לא תותר גישה לכלי רכב, פרט לרכב חרום.
7. שטח לפעילות ספורט מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני. איזור זה מוגדר כאיזור לתכנון מפורט.
8. מתקני ומרכיבי בטחון בהתאם לדרישת הגופים הממונים על כך כולל: דרך הקפית, גדר בטחון, ותאורת גדר.

6. שטח למתקנים הנדסיים:

שטח זה מיועד למתקן לטיהור שפכים.

פרק ו' - פיתוח, נסיעות וקירות גבול

1. פיתוח

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תוכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה למיגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:
במידה ולא קיימת תוכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית פיתוח למגרש.
- 1.2 קירות תומכים - אבן טבעית עם גב בטון חשוף כשהגימור לכל גובה הקיר.
גובה הקיר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 2.0 מ'
במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות.
- 1.3 שביל גישה - אבן טבעית, גרנולית, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- 1.4 מדרגות לשביל גישה - מחומר שביל הגישה.
- 1.5 גדרות - משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה המקומית.
גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 0.9 מ'
- 1.6 שער כניסה - מחומר הגדר (במידת האפשר).
- 1.7 מסלעות - מאבני האיזור עם כיסוי אדמת גינון וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבורים

- בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות או במתקן ביתי משולב בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן בהתאם להנחיות שבסעיפים 1.2 או 1.5 לעיל.
- מ י כ ל י א ש פ ה צ י ב ו ר י ם י ו צ ב ו באופן שימנע מפגעים תעבורתיים או תברואתיים ואסטיים.
יש להציג פתרון על גבי התוכניות למיכלים הנ"ל.

סילוק מפגעים ושימור הנוף

- 3.1 הוועדה רשאית להורות בהודעה למכצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הכניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

3.2 לא מילא מי שנימסרה לו ההודעה עפ"י סעיף 3.1 לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.
3.3 שמור הנוף: הובטחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה.
ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפומציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

ב. מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידי את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

ג. סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול.

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואיו להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביב והתיעול.

2. שמירה על הבריאות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. ניקוז.

הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית בית או סלילת דרך, מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב.

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה, פתרון כולל טהור וסילוק באישור ו.משנה לביוב.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר.

לשירותים כגון: מים, ביוב וקווי חשמל, אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים

6. תיאום.

בכל העניינים הנידונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המקומיות.

7. חשמל ותקשורת.

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות מלבד קווי חשמל במתח גבוה.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

פרק ח' שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקירבתם

לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים: אם הקו הוא של מתח עליון של 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל. אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כנ"ל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו תת קרקעי.

2. פיקוח על בניה

הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

3. חניות

באיזורי המגורים יובטחו 1-2 מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש או בחניות מרוכזות. באזורי מבני הציבור ומוסדות תעשיה ומלאכה תיקבע החניה עפ"י דרישת המהנדס ובתוך מסגרת המגרש המתוכנן.

5. מרכבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

א. מחסן תחמושת / נשק.

ב. דרך הקפית + גדר רשת.

ג. תאורת בטחון הקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כנאית וגרור בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה/
הישוב.

ב. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י
הגורם הבונה/מיישב כפי שנקבע/יקבע ע"י פיקוד העורף
בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

ג. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד
עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

ד. לא יוצאו התרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג
בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון
הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופרוט
מיקומם.

ה. מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד
העורף.

פרק ט': חתימות

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן ודאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אשר על כן
תוספת
ההסכמה להתייבות

חתימת המתכנן

חתימת המגיש

משרד הבינוי והשיכון
סמל לבניה בפועל וייעוץ חינוכי
דרך סעדה פועל רחל העשירי
באר שבע

חתימת המבצע
משרד הבינוי והשיכון

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת הועדה / יו"ר מועצה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
מועצה אזורית הר-חברון	
תכנית מס' 512	לישוב
6/97	13.7.97
הועדה המקומית לתכנון ובניה	
יושב ראש הועדה	
מנהל הועדה	

המנהל המנהלי למנהל יחידה ושומרון

מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لقطاع يهودا والسامرة
مجلس التخطيط الأعلى
עו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובניינים
יחידה ושומרון (מס' 418) תשל"ב - 1971
أمر بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد
(يهودا والسامرة) (رقم 418) 1971-1972
נסח
לרא.

ברוך הכנון עקבות:
مصلحة تنظيم محلي

תכנית
مست 512
شروع
رقم

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية لـ

פשיטת מס' 6/96 בתאריך 18/9/96
الجلسة رقم
بالحق

חלוקת לתת חוקר לתכנית חנוכה לעיל
لجنة المراجعة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه

17/10/18
סוף הדיון

המרכז לתכנון יחידה ושומרון העליונה/מס' 418
مدير النوايا
رئيس مجلس

الهيئة التنفيذية والنوايا
الهيئة العامة للقطاع